Daar-UL-Iftaa
Jamia Abdullah Bin Umar
23km Ferozpur Road Near Kahna Nou
Lahore Pakistan

دارُالافتاء
جامعہ عبداللہ بن عمر
۲۳ کلومیٹر فیروزپور روڈ نزد کاہنہ نو، لاہور پاکستان
۰۳۳۲-۸۲۹۱۲۲۱ ، ۰۴۲-۳۵۲۷۲۲۷۰

دار الافتاء کا جواب پوچھے گئے سوال کے مطابق ہوتا ہے سوال کی پوری تفصیل صحیح صحیح بتانا پوچھنے والے کی ذمہ داری ہے۔ سوال میں غلطی یا کمی کی صورت میں جواب کالعدم سمجھا جائے۔

مجیب: محمد طارق محمود	سائل:	فتوی نمبر: ۶/۶۴	حوالہ نمبر:
		مفتی:	مفتی: مفتی محمد نوید خان صاحب
تاریخ عیسوی: ۲۰۲۴/۹/۱۹ء	تاریخ ہجری: ۱۴۴۶/۳/۱۴ھ	باب:	کتاب:

ہاؤسنگ اسکیم کے ایڈ جسٹمنٹ فارم (Adjustment Form) کی خرید و فروخت

محترم مفتی صاحب! السلام علیکم ورحمۃ اللہ وبرکاتہ

ایک ہاؤسنگ اسکیم کا ایڈ جسٹمنٹ فارم ساتھ پیش خدمت ہے۔ کچھ تفصیل تو اس فارم پر درج ہے۔ مزید یہ ہے کہ جب یہ فارم دیے جاتے ہیں تو لوگ اسے خرید کر رکھ لیتے ہیں۔ اس فارم کی مارکیٹ ویلیو یعنی قیمت کم زیادہ ہوتی رہتی ہے۔ حتی کہ ہر گھنٹے بلکہ بعض دفعہ ہر منٹ کا ریٹ بدلتا ہے۔ پھر جب ہاؤسنگ اسکیم کی جانب سے ایڈ جسٹمنٹ کا اعلان ہوتا ہے تو اس وقت زیادہ تر لوگ اس فارم کو پلاٹ خریدنے کے بجائے قسطوں کی ادائیگی کرنے والے خریداران کے ہاتھ نفع پر فروخت کر دیتے ہیں۔ اس فارم کی قیمت خرید اور ہوتی ہے اور قیمت فروخت اور ہوتی ہے۔ کمپنی نے فارم کا ریٹ اس طرح رکھا ہوتا ہے کہ قسطوں والوں کو بیچنے پر فارم والے کو بھی کچھ نفع ہوتا ہے اور قسط والے کو بھی کچھ فائدہ ہو جاتا ہے۔ مثلاً نقد قسط اگر ۱۵۰۰۰ روپے ہے تو ایک فارم ۲۰۰۰۰ روپے کے برابر سمجھا جاتا ہے۔ اس تفصیل کے پیش نظر اس فارم کی خرید و فروخت کا شرعی حکم کیا ہے؟

السائل: عبداللہ احمد

فاضل جامعہ اشرفیہ، لاہور

پراپرٹی انٹرپرائزز، لیک سٹی، لاہور

Receipt No.
AGF5912501

AL-KABIR TOWN
(Private) Limited

2024-25

AGF5912501

The Bearer of this receipt is eligible for 05 Membership Application Forms on the date of launching of membership. It only guarantees issuance of 05 membership application forms and not allocation of any plot/house/apartment.

The bearer of this receipt will be considered the actual owner and Company is not liable for any theft/loss or issuance of a duplicate.

NOTE

Every receipt has a PKR 100 currency note affixed. This currency note validates the authenticity of the receipt. In case the number on the PKR 100 note differs from the receipt number on the receipt or the original note is not attached with this receipt then this receipt shall be deemed as cancelled. Terms and conditions apply. Verifications of forms can be done at Al-Kabir Town Head Office.

Head Office: Al-Kabir Town Phase I Near BNU, Raiwind Road, Lahore
UAN: +92 42 111 111 339 | Toll Free: 0800-11339
Website: www.alkabirtown.com | Email: info@alkabirtown.com

دار الافتاء

CamScanner

بینک دولت پاکستان
ایک سو روپیہ
حامل ہذا کو مطالبہ پر ادا کرے گا

100

Name: ____________________

Application No. ____________________

CNIC No. ____________________

Contact No. ____________________

Address. ____________________

Registration Size	☐ 3 Marla	☐ 5 Marla	☐ 6 Marla	☐ 7 Marla	☐ 8 Marla	☐ 10 Marla
Please Tick	☐ 1 Kanal	☐ 2 Kanal	☐ 4 Kanal	☐ 8 Kanal		

Adjustment Value | **Rs. 70,000/-**

Date: 10-Sep-2024

- The value of the KDF is (Rs.70,000)
- The bearer of this KDF will be eligible to adjust as per company policy.
- The bearer of this KDF will be considered actual Owner and the company will not be liable for any theft/loss.

Note:

The verification of this KDF can be done online at website www.kingdomvalleypvtltd.com or in person from the offices of Kingdom Valley. The currency Note of Rs.100/- affixed. This currency note validates the authenticity of the form. If any KDF is not verifiable online or currency note is missing / fake or tempered the KDF holds no validity and shall not be entertained. The firm reserve the right to carry out criminal proceedings against the bearer of such fake KDF's if any. Terms and Conditions apply.

الجواب حامدًا ومصلیًا

صورت واقعہ

فراہم کیے گئے ایک فارم پر درج ذیل عبارت لکھی ہوئی ہے:

The Bearer of this receipt is eligible for 05 Membership Application Forms on the date of launching membership. It only gaurntees issuance of 05 membership application forms and not allocation of any plot/house/apartment. The bearer of this receipt will be considerd the actual owner and Company is not liable for any theft/loss or issuance of a duplicate.

اس کا ترجمہ یہ ہے:

حامل رسید ہذا، ممبر شپ کھلنے کی تاریخ کو ۵ ممبر شپ اپلیکیشن فارمز کا اہل ہے۔ یہ (رسید) ۵ ممبر شپ اپلیکیشن فارمز کے اجراء کی ضمانت دیتی ہے، نہ کہ کسی پلاٹ /گھر /اپارٹمنٹ کی نامزدگی کی۔ حامل رسید ہذا ہی (اس کا) اصلی مالک سمجھا جائے گا اور کمپنی کسی چوری، ڈپلی کیٹ فارم کے اجراء کی ذمہ دار نہ ہے۔

دوسرے فارم پر درج ذیل عبارت درج ہے:

The value of Form is Rs. 70000.

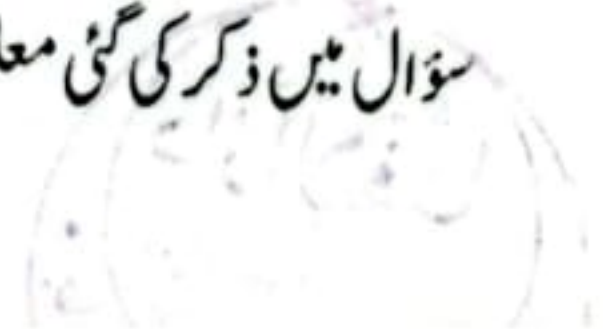
The bearer will be eligible to adjust as per company policy.

اس کا ترجمہ یہ ہے:

اس فارم کی قدر ۷۰۰۰۰ روپے ہے۔

حامل فارم کمپنی کی پالیسی کے مطابق اسے ایڈجسٹ کرانے کا اہل ہے۔

فقہی تکییف اور حکم

سؤال میں ذکر کی گئی معلومات اور منسلک فارم بغور پڑھے گئے۔ یہاں دو معاملے ہیں:

۱: فارم کی ابتدائی خرید وفروخت۔ ۲: فارم کو قسط دہندگان کے ہاتھ کمپنی کے طے شدہ ریٹ کے مطابق بیچنا۔ (ایڈ جسٹمنٹ کا مرحلہ)۔ ان دونوں کی الگ الگ تفصیل ذکر کی جاتی ہے:

۱: فارم کی ابتدائی خرید وفروخت:

فراہم کی گئی تفصیلات کے مطابق اس ایڈ جسٹمنٹ فارم کے پیچھے فی الحال کوئی حقیقی اثاثہ (جائیداد) موجود نہیں جس کی ملکیت کی یہ فارم نمائندگی کرتا ہو۔ اور یہ ظاہر ہے کہ اس فارم کی بذات خود خرید وفروخت مطلوب نہیں۔ جب ایک آدمی نے مثلاً ۱۰۰۰۰ روپے کا ایڈ جسٹمنٹ فارم خریدا تو اسے کیا حاصل ہوا؟

بقول اسکیم مالکان صرف اتنا ہوا کہ آئندہ ممبر شپ کھلنے پر اس فارم والے کو پانچ درخواست فارم لینے کی اہلیت حاصل ہو گئی۔ یعنی آئندہ پانچ درخواست فارم لینے کے حق کی بیع ہوئی اس فارم کی شکل میں۔

پھر آئندہ ۵ درخواست فارم ملنے کے بعد ان پر پلاٹ ملے گا یا نہیں؟ اگر ملے گا تو کہاں ملے گا؟ کتنے کا ملے گا؟ کب ملے گا؟ کتنی پیائش کا ملے گا؟ ان سب امور کے مجہول ہونے کی وجہ سے یہ نہیں کہا جاسکتا کہ اسکیم مالکان کا یہ قول کہ آئندہ آپ کو پانچ درخواست فارم دیں گے یہ ان کی طرف سے ایک وعدہ بیع ہے جو فی الحال کیا جارہا ہے۔ اور یہ بات ایک احتمال کے درجے میں لکھی گئی ہے۔ ورنہ تجار کے عرف میں ایڈ جسٹمنٹ فارم کو وعدہ بیع سمجھا ہی نہیں جاتا، جیسے سائل نے پوچھنے پر زبانی وضاحت کی ہے۔ لہذا ادا کی گئی رقم نہ ٹوکن منی بن سکتی ہے، نہ بیعانہ اور نہ ثمن۔

اب صرف ایک احتمال باقی رہا کہ آئندہ ۵ درخواست فارم ملنا یہ ایک حق مجرد عن الملک کی بیع ہو۔ یعنی ایک ایسا حق جو کسی مادی محسوس چیز میں ثابت نہیں۔ آگے اس احتمال کی تفصیل بیان کی جاتی ہے۔

واضح ہو کہ حقوق مجردہ کی بیع اہل علم میں مختلف فیہ ہے۔ حق مجرد عرفی کی بیع کے جواز کے قول میں بھی درج ذیل شرائط ہیں:

۱: وہ حق فی الحال ثابت ہو، مستقبل میں متوقع نہ ہو۔

۲: صاحب حق کے لیے اصالتاً ثابت ہو۔ محض دفع ضرر کے لیے ثابت نہ ہو۔

۳: وہ حق ایسا ہو جو ایک شخص سے دوسرے کی طرف منتقل ہو سکے۔

۴: تحدید کرنے سے اس حق کی تحدید ہو جاتی ہو اور غرر یا جہالت کو مستلزم نہ ہو۔

۵: تاجروں کے عرف میں لین دین کے سلسلہ میں اس حق کو اموال واعیان کی حیثیت حاصل ہو۔ (فقہی مقالات: ۱/ ۱۹۲، ۲۲۲)

اور یہ پانچ درخواستیں لینے کا حق فی الحال ثابت نہیں۔ اور اس کا متقوم ہونا بھی صرف ایک خاص اسکیم مالکان کی حد تک ہے۔ چنانچہ ایک اسکیم کے ایڈجسٹمنٹ فارم کی دوسری اسکیم والوں کے ہاں کوئی قیمت نہیں۔ تو ان دو شرائط کا عدم تحقق بالکل واضح ہے۔ لہٰذا اس فارم کی بیع شراء ابتداءً ہی درست نہیں۔

۲: ایڈجسٹمنٹ کا مرحلہ:

پہلے مرحلے کے حکم سے یہ بھی معلوم ہو گیا کہ ایڈجسٹمنٹ کرانا بھی جائز نہیں۔ اور مزید یہ بھی قابل غور ہے کہ اس فارم کی حقیقت پانچ درخواستیں لینے کا حق ہے۔ جب اسکیم مالکان نے ایڈجسٹمنٹ فارم واپس خریدا تو گویا وہی حق خریدا۔ اب اسکیم مالکان خود اپنی زمین کے مالک ہیں۔ انھیں پورا اختیار ہے کہ ساری زمین بیچیں، کچھ بیچیں، جیسے چاہیں کریں۔ ان کا اپنی زمین کے حقوق بائع کے علاوہ دوسروں سے خریدنے کے کیا معنی؟ یہاں آکر فارم کی حقیقت جو شروع میں بتائی گئی تھی وہی معدوم ہو گئی!!

اس سے ظاہر ہوا کہ ایڈجسٹمنٹ فارم کے نام پر شروع سے آخر تک جو کاروائی ہوئی ہے یہ اسکیم مالکان کا روپیہ اکٹھا کرنے کا ایک ہتھکنڈا ہے۔ کوئی ایسی چیز فروخت ہوئی ہی نہیں جو شرعاً قابل فروخت ہو۔

"جو چیز کسی کو دی جاتی ہے اس کی دو حالتیں ہیں۔ یا تو بعوض دیا جاتا ہے یا بلا عوض۔ اور جو بعوض دیا جاتا ہے دو حال سے خالی نہیں۔ یا تو ایسی شے کا عوض ہے جو شرعاً متقوم و قابل عوض ہے اور یا ایسی شے کا عوض ہے جو شرعاً متقوم و قابل عوض نہیں، خواہ حقیقتاً جیسا عقود باطلہ میں ہوتا ہے، یا حکماً جیسا عقود فاسدہ میں ہوتا ہے۔ اور جو بلا عوض دیا جاتا ہے وہ بھی دو حال سے خالی نہیں۔ یا تو محض طیب خاطر اور آزادی سے دیا جاتا ہے یا تنگی خاطر و کراہت قلب سے دیا جاتا ہے، خواہ وہ تنگی اور کراہت زیادہ ہو یا کم ہو۔ یہ کل چار قسمیں ہوئیں۔

قسم اول جو متقوم شے کے عوض میں حاصل ہو۔ قسم دوم جو غیر متقوم شے کے عوض میں حاصل ہو۔ قسم سوم جو بلا عوض بطیب خاطر حاصل ہو۔ قسم چہارم جو بلا عوض بکراہت حاصل ہو۔

قسم اول بوجہ اجرت یا ثمن ہونے کے اور قسم سوم بوجہ ہدیہ وعطیہ ہونے کے حلال ہے۔ قسم دوم بوجہ رشوت یا ربا حقیقی یا حکمی ہونے کے، اور قسم چہارم بوجہ ظلم یا جبر فی التبرع ہونے کے حرام ہے۔"

(امداد الفتاوی: ۳/۷۰ ۳)

اس تفصیل سے واضح ہوا کہ ایڈجسٹمنٹ فارم کی بیع در حقیقت باطل اور سود پر قرض کی ایک شکل ہے۔.........والله سبحانه وتعالى أعلم

الجواب صحیح

بندہ محمد نعیم عفی عنہ

محمد نوید خان عفی عنہ

استاذ الحدیث و مفتی

دارالافتاء جامعہ عبداللہ بن عمر، لاہور

محمد طارق محمود عفی عنہ

محمد طارق محمود عفی عنہ

مدرس و معین مفتی

دارالافتاء جامعہ عبداللہ بن عمر لاہور

۱۳/۳/۱۴۴۶ھ

۱۸/۹/۲۰۲۴ء